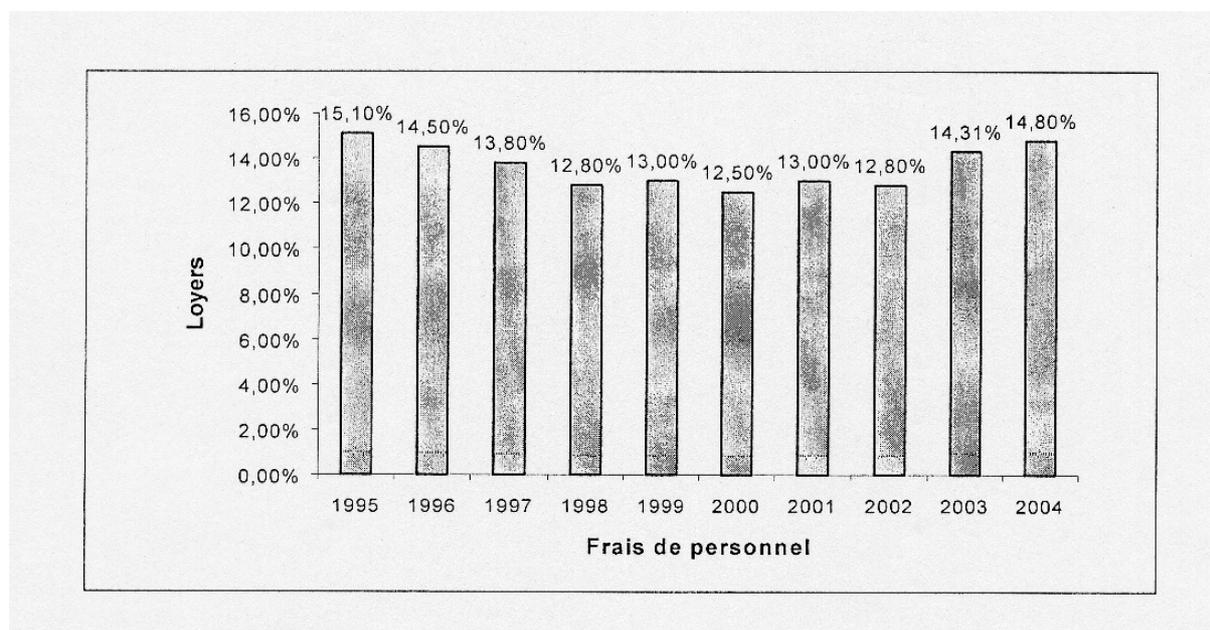


	Personnel titulaire			Personnel non titulaire			Total
	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	
Sièges	4	7	20	2	3	2	38
Agences	1	3	22	1	2	1	30
Terrain	/	/	46	/	/	11	57

2 - Masse salariale

Au 31 décembre 2004, les charges de personnel non récupérables ont représenté 2 585 142 € soit 14,80 % du montant des loyers qui s'élevait à 17 464 000 €.



A noter qu'avec 14,80 % du montant des loyers affectés aux dépenses de personnel, l'Office se situe dans la moyenne des Offices de même taille.

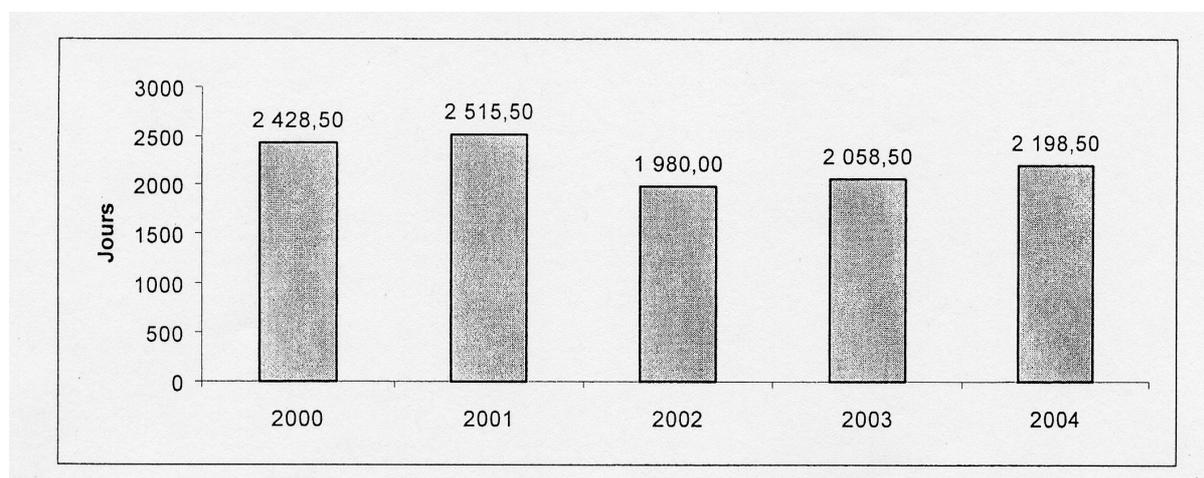
3 - L'absentéisme

Au 31 décembre 2004, l'absentéisme représente 2 198,50 jours d'absence. Le tableau d'absence se présente comme suit :

Répartition des journées d'absence par motif

Nombre de journées d'absence dans l'année	Titulaires et stagiaires	Non-titulaires sur emploi permanent
Pour maladie ordinaire	521,5	151
Pour longue maladie, maladie de longue durée et grave maladie	835	0
Pour accident du travail (y compris accident de trajet)	180	61
Pour maladie professionnelle, maladie imputable au service ou à caractère professionnel	/	/
Pour maternité et adoption + paternité	298	83
Pour motif syndical ou de représentation	54	2,5
Pour autres raisons (événements familiaux)	38,5	43
Total	1 901	297,5
Total général	2 198,50	

Comparaison de l'absentéisme pour la période 2000-2004



Avec 2 198,50 jours, l'absentéisme représente 8,39 % du nombre de jours travaillés. Il reste donc à un niveau important.

Il est néanmoins à noter que le nombre de jours d'absence pour maladie ordinaire est en diminution depuis 3 ans. Il est passé de 909 jours en 2002 à 672,50 en 2004.

Le nombre de jours d'absence pour longue maladie est également en baisse pour 2004 (- 241 jours).

L'évolution de l'absentéisme s'explique essentiellement par les congés de maternité et de paternité (+ 179 jours) et une augmentation sensible du nombre de jours d'absence pour accident du travail (+ 133 jours).

Pour un organisme de la taille de l'Office, l'absentéisme reste encore à un niveau important.

4 - Formation 2004**4.1 - Nombre de jours de formation****a) Nombre de jours de formation par catégorie de personnel**

La formation du personnel en 2004 a représenté 397 jours répartis comme suit :

Nature de la formation	Préparation concours	Formation continue	Formation initiale
Catégorie A	17	21	0
Catégorie B	41	76	12
Catégorie C	73	157	0
Total	131	254	12

b) Nombre de jours de formation du personnel administratif et de terrain

Personnel administratif	Personnel de terrain	
Siège + Agences	Gardiens	Agents d'entretien
219	76,50	101,50

4.2 - Coût

La formation du personnel a représenté une dépense annuelle de **81 872,10 €** (dont 26 817 € de cotisations obligatoires) se répartissant comme suit :

Cotisation CNFPT + Centre de Gestion	Coût pédagogique autres organismes	Coût salarial	Autres frais déplacements et hébergements
26 817,00 €	21 008,79 €	32 023,21 €	2 023,10 €

Avec 397 jours, le nombre de jours de formation est en hausse de 54,50 jours par rapport à l'année 2003.

Cette hausse s'explique par le nombre important de formations informatiques et par la pérennisation des formations sécurité et gestion des conflits.

5 - Protection des salariés

L'Office a été amené à se porter partie civile pour venir en appui à deux plaintes déposées par des agents, l'une pour agression verbale avec menaces et l'autre pour jet de bouteilles par la fenêtre qui a occasionné un accident de travail. Cet accident a entraîné une indisponibilité de 47 jours pour l'agent concerné.

X - Informatique

Le processus de modernisation de l'outil informatique, engagé en 2002 suite à l'audit informatique, s'est poursuivi tout au long de l'année 2004, avec un accent plus particulier en ce qui concerne la modernisation des applications et des outils de communication.

1 - Modernisation des applications

Il s'agit principalement de la migration du module facturation (quittancement) de la plateforme AGC 400 vers ARAVIS GIM. Le démarrage effectif de la facturation a eu lieu en février 2004.

Pour préparer la migration des autres modules, notamment la demande de logement et le patrimoine courant 2005, l'Office a acquis un nouvel AS 400 fin décembre 2004.

Par ailleurs, les maquettes «État des lieux informatisés» ont été progressivement mises en service dans les 4 agences permettant d'établir des états des lieux clairs et précis.

2 - Communication

Le site web de l'Office a été mis en ligne courant octobre 2004 (www.omphlm-besancon.fr). Le site présente le patrimoine de l'Office, la charte d'attribution, le guide du locataire. Il offre la possibilité de télécharger le dossier de demande de logement et permet aux entreprises de retrouver les différents appels d'offres en cours.

En parallèle, conformément au nouveau Code des Marchés Publics qui prévoit la possibilité pour les entreprises de transmettre, dès janvier 2005, leur candidature et leur offre par voie électronique, l'Office a rejoint la plateforme régionale regroupant différentes collectivités locales (Mairie, CAGB, CCAS ...) avec un hébergement par la Société ON-X et une mise en place effective en janvier 2005.

3 - Acquisition logiciels et matériel 2004

Nom	Coût	Commentaires
Licence LOAN-AMOFI SERVEUR SQL et licence SQL	15 340 €	Évolution du logiciel d'immobilisations rendue nécessaire par les nouvelles normes comptables
Licence «Rédaction» - Logiciel MARCO	3 229 €	Complément de licence relatif à la rédaction des marchés publics
Logiciel ISICAN	1 507 €	Logiciel d'inventaire automatique du parc informatique (caractéristiques techniques et logiciels installés)
20 licences WINDOWS 2000 - TERMINAL SERVEUR	1 364 €	Mise en conformité des licences suite à l'évolution des logiciels
AS 400	43 380 €	Renouvellement lié à la migration de la plateforme AGC 400 vers ARAVIS - GIM
2 imprimantes	2 081 €	Remplacement de matériel défaillant au département Développement et acquisition d'une deuxième imprimante pour l'Agence de Fontaine Écu
2 UC	2 643 €	Évolution de matériel liée à l'évolution du logiciel de paie

«**M. LE MAIRE** : Vous avez lu ce rapport. Je vais passer la parole à Denis BAUD qui va faire une courte présentation et répondra ensuite aux questions.

M. Denis BAUD : J'avais prévu une intervention courte mais néanmoins importante parce que vous le savez, le problème du logement, effectivement, transcende les clivages politiques et aujourd'hui tout le monde dans ce pays est d'accord pour dire que c'est peut-être le problème n° 1 à résoudre. Donc pour une fois que l'on est d'accord, c'est parfait. Je voudrais quand même revenir sur l'enquête et je reviendrai sur ce qu'a dit l'Adjointe Alternative tout à l'heure, parce qu'elle a eu une lecture sélective. 69 % déjà des habitants de l'Office conseilleraient à un ami ou membre de sa famille à devenir locataire de l'office. Je trouve que c'est plutôt une bonne nouvelle, avec les difficultés que l'on peut avoir, même s'il y a une différence, c'est 76 % hors ZUS et c'est 64 % en ZUS et Planoise est une zone urbaine sensible. A

propos de la réfection des façades, effectivement à Planoise 34 % ont dit qu'il fallait refaire les façades et je rassure tout le monde, sur le PRU, sur les Epoisses etc., on a prévu un grand programme de réhabilitation de façades. Mais il y a un autre point qui n'a pas été relevé par Martine BULTOT ; dans le domaine cadre de vie, il y a une dominante qui ressort, c'est renforcer la présence humaine pour améliorer la tranquillité et dans l'enquête, il y a écrit, entre parenthèses, police, médiateur. Donc 55 % dans tous les territoires, 63 % en ZUS et à Planoise 66 %, ce qui semble dire quand même qu'il peut y avoir certaines difficultés dans ce quartier, conformément à ce qu'on a pu dire ces derniers temps, et lorsque le Maire de Besançon demande que les effectifs de police redeviennent ce qu'ils étaient, ce n'est pas par une sorte de réflexe sécuritaire mais tout au contraire par une volonté d'apaiser les choses dans ce quartier et de répondre aux besoins. Cela veut dire aussi qu'on est tout à fait en synergie avec la population de ce quartier. Ce sont les premiers points que je voulais relever.

Alors j'ai quand même été un peu surpris, voire choqué par ce qui a été dit tout à l'heure à propos de la reprise d'une rumeur qui tendrait à nous faire croire que l'on est en train de vider les Clairs-Soleils pour remplir Planoise. Et Martine, te concernant, j'étais quand même habitué à mieux que le relais de ce genre de rumeur. Je vais donner les chiffres exacts, 130 départs de familles des Clairs-Soleils. En fait ce ne sont pas tous des départs puisque 42,3 % de familles ont été relogées sur place, ce qui veut dire presque la moitié. Et sur le quartier de Planoise, 15,4 %, ce qui fait en gros 20 familles sur un quartier de 20 000 habitants. Alors je crois qu'il fallait redire les choses telles qu'elles sont, donc ça n'est pas une invasion et de toute manière les habitants des Clairs-Soleils n'ont pas la peste, j'y vais très fréquemment, je l'ai souvent remarqué. Voilà donc ce que je voulais dire à Martine sur ces sujets-là.

Quelques mots maintenant sur le rapport d'activités. En ce qui concerne les revenus des locataires, des chiffres sont lourds à entendre, effectivement, 78 % des locataires de l'office municipal ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond, dont 36 % inférieurs à 20 % du plafond, et parmi les nouveaux entrants, écoutez bien, c'est 52 % des nouveaux entrants qui ont des revenus inférieurs à 20 % du plafond soit, pour vous donner des chiffres précis, 663 € par mois pour un couple avec 2 enfants. Quand on lit ces chiffres-là, on pourrait être tenté de chanter «tout va très bien Mme la Marquise», mais je vous rassure, je ne me mettrai pas à chanter.

En conclusion, je voudrais dire une chose : j'ai relu le compte rendu de la dernière réunion de l'instance consultative régionale de l'union sociale pour l'habitat de Franche-Comté. C'est une instance qui réunit les bailleurs sociaux et également les associations de locataires. Il y a une phrase très importante : «le décalage entre la vision interne et externe des HLM est très important. Ce sont les gens qui n'y vivent pas qui en ont finalement la plus mauvaise opinion». Et je crois que c'est une phrase dont il faut prendre toute la portée ce soir précisément.

M. Pascal BONNET : Deux questions sur le rapport. J'ai vu qu'actuellement la vacance était surtout importante dans le secteur Fontaine Ecu, donc je voulais savoir si vous aviez étudié la cause et si vous avez des réponses à cette situation. D'autre part, il est question de l'avenir des logements-foyers, dont c'est vrai que ça concerne autant le CCAS que l'Office HLM et j'ai vu qu'il était question d'en réhabiliter certains et de ne pas en réhabiliter d'autres, donc quelle est la politique sur ce plan ?

M. LE MAIRE : Pour Fontaine Ecu je laisserai répondre Denis BAUD. Pour les logements-foyers, Marie-Guite DUFAY.

Mme Claire CASENOVE : Monsieur le Maire, vous nous avez demandé tout à l'heure si de temps en temps on était bon. Alors sur ce rapport-là, je dois dire qu'il est complet, il est documenté, il est clair, en un mot il est efficace, là, Monsieur le Maire, on est bon.

M. LE MAIRE : Merci Madame CASENOVE.

Mme Martine BULTOT : Ce que je voulais dire en ce qui concerne les familles qui sont venues à Planoise, le chiffre de 15,4 % que tu as donné, il se trouve que quand ils sont arrivés, ils ont été associés aussi à l'arrivée d'autres familles, de grosses familles et des gens qui cumulent beaucoup de problèmes, des grandes familles de gens qui venaient des pays de l'Est notamment qui ont des problèmes de langue, des problèmes de culture et qui sont difficiles à intégrer et tout ceci est arrivé, tu pourras me dire si je me trompe, dans le même coin, pratiquement concentré dans l'Île de France car effectivement Planoise c'est

grand mais le problème de ghettoïsation vient du fait qu'on a concentré ces familles dans un même coin et c'est ce qui donne ce sentiment. Autre chose par rapport au renforcement de la présence humaine, je ne fais pas partie de ces gens qui ne veulent pas de la présence de la police à Planoise, je pense même qu'elle est absolument indispensable et les médiateurs, j'ai bien lu, mais pourquoi des médiateurs et pourquoi pas des concierges ?

M. Éric ALAUZET : Dans la suite du débat qui s'est ébauché sur le point 15 à propos de la SAIEMB, ce sont un peu les mêmes problèmes quels que soient les organismes logeurs et un petit peu en résonance avec les éléments que j'ai apportés tout à l'heure en réponse à Martine BULTOT sur la chaufferie et sur l'énergie, j'ai lu attentivement le rapport que la presse a fait de l'enquête qui a été menée par l'office et effectivement, Denis, j'y ai vu que des personnes recommandaient plutôt à d'autres de venir et que globalement sur la question du loyer, même si on sait bien que les loyers ont augmenté beaucoup, les gens ont des difficultés mais ils en ont beaucoup plus sur les charges. Et dans les charges, il y a notamment, en tout premier, celles liées à l'énergie, au chauffage, à l'électricité et de ce point de vue-là il y a vraiment à être très conséquent dans soit les rénovations qu'on a à entreprendre, soit dans les constructions nouvelles. Pour ce qui est des rénovations, j'espère par exemple que s'il s'agit de rénover les façades, l'Office et les autres logeurs auront les moyens de ne pas se limiter à cela car ce serait une hérésie de rénover ces façades sans faire des travaux d'isolation car je crois que demain la seule façon de maîtriser les charges des locataires qui vont flamber, c'est véritablement de mener des grands travaux d'isolation. J'espère que l'État et tous ceux qui en ont les moyens vous aideront à faire ça, mais franchement Denis, si c'est simplement repeindre la façade, stop... Il faut vraiment mener ces travaux d'isolation et de la même manière quand on envisage les constructions, ça suppose de construire pour apporter aux gens une qualité de vie qui leur permette de se passer le plus possible de la voiture d'où l'importance de construire dans le cœur de la ville et aux Vaîtes. Et puisqu'il s'agit apparemment de faire durer les préliminaires le plus longtemps possible, il faut espérer que le débat sera chaud sur les Vaîtes.

M. LE MAIRE : Moi je souhaite qu'on avance au contraire. Marie-Guite, tu nous dis un mot sur les logements-foyer ?

Mme Marie-Guite DUFAY : Depuis le temps qu'on parle de la réhabilitation des logements-foyer, elle est engagée pour l'année 2006 sur le foyer des Lilas, cette réhabilitation consistant essentiellement à refaire la partie des sanitaires qui date d'une trentaine d'années et qui fait que pour les personnes âgées qui résident dans les logements-foyer, il n'y a pas de douche accessible. Donc c'est essentiellement sur cela que va porter la réhabilitation. Pourquoi est-il dit qu'il n'y aura pas de réhabilitation sur les Cèdres ? Parce que sur les Cèdres il y a un bâti qui est un peu comme celui de Clairs-Soleils et qui fait que si on y engage des travaux, on va aller vers des coûts extrêmement importants. Donc on se dit qu'il faut de plus en plus se battre et c'est ce que nous faisons pour que dans tous nos programmes de constructions dans la ville, nous ayons du logement adapté pour les personnes âgées. Et quand je dis logement adapté, c'est non seulement du logement techniquement adapté mais des services autour qui permettent de rompre l'isolement des personnes âgées, de faire en sorte qu'elles puissent vivre chez elles comme elles le souhaitent le plus longtemps possible mais avec un ensemble de services de proximité à leur disposition.

M. Denis BAUD : En ce qui concerne la question de M. BONNET à propos de Fontaine Ecu, la réponse est toute simple. Fontaine Ecu et en particulier ce que l'on appelle la grande barre de Fontaine Ecu ne correspond plus aujourd'hui à la demande, donc très rares sont ceux qui font une demande pour Fontaine Ecu et comme on ne pratique pas l'assignation à résidence, il en ressort au nom de la liberté individuelle qu'il y a un certain nombre de logements vacants sur ce site, que nous en prenons acte et qu'il faudra bien entendu intégrer cette problématique dans nos évolutions de demain, cette fois à l'échelle de la ville mais nous ne pouvons pas tout faire en même temps.

Pour les Époisses et Ile de France particulièrement, là aussi, nous avons une tendance à l'Office de loger les familles là où des logements sont disponibles, loger les familles là où des logements, comme on dit, ne fournissent aucune rotation, c'est quasiment impossible et donc il n'y a pas de volonté de l'Office d'HLM, il y a simplement là aussi l'adaptation aux faits et les faits sont tenus en ce domaine mais cela dit c'est un vrai problème qu'il faut aborder sur le fond, je ne dis pas l'inverse.

En ce qui concerne les réhabilitations, Éric tu as tout à fait raison ; elles doivent donner l'occasion de mieux isoler les immeubles. C'est ce que nous avons fait par exemple sur les 330 logements rue de

Savoie, où, je le sais bien, nous avons fait des dégâts en matière d'économie d'énergie, mais le problème c'est que les locataires aujourd'hui n'ont pas forcément cette impression car la hausse de l'énergie en ce temps-là a été très importante et lorsqu'on a un petit budget, on regarde les choses telles qu'elles sont.

M. Éric ALAUZET : Heureusement que vous l'avez fait.

M. Denis BAUD : Heureusement et il faudra continuer à le faire mais là aussi c'est un problème de coût bien entendu. Les PALULOS sont subventionnés à 20 % en zone urbaine sensible, ce qui veut dire que tout le reste c'est par l'emprunt, c'est-à-dire que ce sont les locataires qui le paient avec leurs loyers sur des années et des années et donc à 20 % parfois c'est un peu difficile. Dans les autres territoires actuellement c'est 10 % donc nous ne pouvons plus faire de réhabilitation sinon ça conduit à des hausses de loyers beaucoup trop considérables et insoutenables pour les locataires avec les moyens tels qu'ils sont aujourd'hui. Donc il faut qu'on fasse à la fois l'adaptabilité, l'accessibilité, qu'on tienne compte effectivement du développement durable, du HQE, ce sont des équations je t'assure difficiles à résoudre mais nous y mettons toute notre énergie.

Les façades, dans ce domaine-là, ne représentent pas des dépenses très importantes par rapport à la totalité mais si c'est demandé c'est parce que les locataires ont une exigence de dignité par rapport à leur cadre de vie. Aux 330 logements de la rue de Savoie on avait fait un travail avec des coloris intéressants, je peux te dire qu'aujourd'hui c'est un immeuble qui vit très bien, qui vit beaucoup mieux parce que les habitants sont redevenus fiers de leur immeuble et c'est aussi une chose je crois qu'il ne faut pas négliger.

Par rapport à la question : faut-il réhabiliter qu'avait soulevé Annie MENETRIER tout à l'heure, je sais, il y a beaucoup de demandes en instance mais il faut analyser la nature de cette demande et aujourd'hui 75 % des demandes portent sur 25 % du parc et ces demandes sont très peu en zone urbaine sensible.

M. LE MAIRE : Je crois qu'effectivement il faut réfléchir à cela puisqu'on a 1 200 demandes en instance et des logements vacants à Fontaine Ecu et je crois qu'il faut qu'on se dise aussi ici entre nous qu'effectivement il y a un type d'habitat, ces grandes barres bétonnées dont j'entends parler quelquefois, qui ne correspond évidemment plus à la demande des gens et nous devons nous poser la question effectivement à terme du devenir du 26 Fontaine Ecu. Il est clair que ces barres avec 11 ou 13 étages ne correspondent plus aux attentes de la population, donc il y a effectivement de la vacance à l'intérieur de ces immeubles mais on ne sait pas pourvoir au remplacement avec de nouveaux locataires. Mais il faut aussi dire une chose, c'est qu'actuellement les Offices sont en grande difficulté parce qu'il y a quand même un désengagement de l'Etat, sans faire de polémique car il y a un grand plan aujourd'hui qui vient de sortir et on a de plus en plus de difficultés. Quand Annie MENETRIER dit, et elle a raison, qu'il faudrait construire 750 logements sur Besançon au minimum et 1 000 sur l'agglomération, il faut savoir que l'année dernière on en a construit 400-500. On est à peu près à la moitié de ce qu'il faudrait construire.

M. Denis BAUD : Quant à la présence humaine, il ne faut pas limiter aux médiateurs. En ce qui concerne l'Office HLM, on est très au-delà des chiffres réglementaires qui sont d'un gardien pour un peu plus d'une centaine d'appartements. On est très au-delà des chiffres premièrement et deuxièmement on ne limite pas ce travail de médiation, d'accompagnement aux seuls gardiens et aux seuls médiateurs. C'est pour cela qu'on forme l'ensemble de nos personnels, y compris les personnels d'entretien à la prise en compte de cette dimension humaine dans l'immeuble. Il n'y a pas le gardien qui s'occupe de tel problème et les personnes chargées du nettoyage qui s'occupent uniquement du nettoyage. On essaie de responsabiliser tout le monde par la présence humaine».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, prend acte de ce bilan d'activités 2004.

Récépissé préfectoral du 7 novembre 2005.